JOBNAME: No Job Name PAGE: 1 SESS: 1 OUTPUT: Fri May 13 11:08:05 2011
//caseml/case/mlj/2011_008_mlj_149

Lau Geok Fah lwn Tee Ah Kaw @ Tey Hock Soon

MAHKAMAH TINGGI (MUAR) — GUAMAN SIVIL NO 22–55 TAHUN 2001
UMI KALTHUM PK
5 OCTOBER 2010

Kontrak — Kelewatan — Kelewatan melampau dalam memulakan tuntutan — Tindakan dimulakan selepas enam tahun — Sama ada prinsip 'laches' terpakai — Sama ada tuntutan wajar ditolak

Kontrak — Pelaksanaan spesifik — Perjanjian jual beli tanah — Sekatan kepentingan — Sama ada kegagalan memperoleh kelulusan penguasa negeri menyebabkan perjanjian tidak sah — Sama ada kegagalan plaintif membayar baki harga belian bertentangan dengan terma asas perjanjian — Sama ada kegagalan plaintif memberi kerjasama kepada defendan untuk memperoleh kelulusan pindah milik menjejaskan — Sama ada plaintif berhak kepada relief pelaksanaan spesifik

Plaintif membeli sebidang tanah ('hartanah tersebut') milik defendan melalui satu perjanjian jual beli ('perjanjian tersebut') bertarikh 17 Oktober 1995. Plaintif telah membayar RM5,000 sebagai bayaran deposit kepada defendan. Hartanah tersebut mempunyai sekatan dan perlu kelulusan pihak penguasa negeri bagi menyempurnakan pindah milik hartanah tersebut. Seterusnya, mengikut klausa 2 perjanjian tersebut, baki harga belian hartanah tersebut hendaklah dibayar pada atau sebelum 16 Januari 1996, tarikh penyelesaian. Tetapi plaintif gagal membayar harga belian hartanah pada tarikh penyelesaian dan defendan gagal memperoleh kelulusan pihak penguasa negeri bagi membolehkan penyempurnaan pindah milik kepada defendan. Seterusnya, defendan telah menanam pokok-pokok kelapa sawit di hartanah tersebut. Namun begitu, plaintif selepas hampir enam tahun perjanjian tersebut ditandatangani, mengeluarkan notis tuntutan kepada defendan bagi menuntut pelaksanaan spesifik di bawah perjanjian tersebut dan ganti rugi. Klausa 4 perjanjian tersebut menyatakan defendan bertanggungjawab menyediakan segala surat cara pindah milik hartanah tersebut kepada plaintif. Defendan mendakwa bahawa, berpandukan klausa 17 perjanjian tersebut, beliau telah berusaha mengajak plaintif ke pejabat tanah untuk membuat permohonan bagi mendapat kelulusan daripada pihak penguasa negeri tetapi tidak berjaya. Sebaliknya, plaintif menafikan bahawa defendan pernah mengajak beliau ke pejabat tanah dan seterusnya menyangkal kenyataan defendan bahawa plaintif tidak berminat membeli hartanah tersebut kerana hartanah tersebut adalah tanah paya. Defendan seterusnya menyatakan bahawa beliau tidak menerima

JOBNAME: No Job Name PAGE: 2 SESS: 1 OUTPUT: Fri May 13 11:08:05 2011
//caseml/case/mlj/2011_008_mlj_149

butir-butir peribadi plaintif bagi tujuan mengisikan maklumat dalam borang permohonan pindah milik.

Diputuskan, menolak tuntutan plaintif dengan kos:

(1) Klausa 4 perjanjian tersebut perlu ditafsirkan sebagai tanggungjawab defendan menyediakan segala surat cara pindah milik hartanah tersebut kepada plaintif dan kelulusan pihak penguasa negeri tidak perlu setakat itu. Walaupun plaintif menghendaki defendan melaksanakan surat cara pindah milik dan lain-lain dokumen yang diperlukan bagi tujuan pindah milik tersebut, ia tidak bermakna pindah milik boleh didaftar tanpa kelulusan pihak penguasa negeri. Apabila plaintif gagal membayar baki harga jualan pada atau sebelum 16 Januari 1996, kegagalan tersebut bertentangan dengan terma asas perjanjian tersebut. Justeru, plaintif telah melakukan kemungkiran perjanjian tersebut. *Ching Yik Development Sdn Bhd v Setapak Heights Development Sdn Bhd* [1998] 3 MLJ 675dirujuk (lihat perenggan 9–10).

(2) Plaintif sendiri telah gagal memberi kerjasama kepada defendan untuk membolehkan defendan membuat permohonan kelulusan pindah milik hartanah itu kepada pihak penguasa negeri. Maka plaintif tidak boleh mempersalahkan defendan atas kegagalan defendan memperoleh kelulusan tersebut. Oleh itu, defendan tidak ingkar perjanjian tersebut apabila tidak dapat memperoleh kelulusan tersebut. Plaintif telah ingkar perjanjian tersebut dan tidak berhak kepada relief pelaksanaan spesifik mengikut s 23(b) Akta Relief Spesifik 1950 (lihat perenggan 16–17).

(3) Plaintif telah berdiam diri hampir enam tahun dari tarikh penyelesaian itu sebelum mengarahkan peguambela beliau mengeluarkan notis tuntutan kepada defendan. Ini adalah tindakan terancang, apabila notis tuntutan dikeluarkan pada masa tanaman kelapa sawit di hartanah tersebut sudah membesar. Justeru, prinsip laches yang dibangkitkan oleh defendan terhadap tuntutan plaintif bagi pelaksanaan spesifik terpakai dan dengan itu tuntutan plaintif ditolak. *M Ratnavale v S Lourdenadin* [1988] 2 MLJ 371 dirujuk (lihat perenggan 20).

(4) Oleh kerana plaintif telah memungkiri perjanjian tersebut maka isu kerugian yang dialami oleh plaintif tidak timbul dan wang deposit yang dibayar plaintif adalah dilucuthak kepada defendan (lihat perenggan 21–22).

[English summary

The plaintiff purchased a piece of land ('the land') owned by the defendant via sale and purchase agreement ('the SPA') dated 17 October 1995. The plaintiff paid the amount of RM5,000 as deposit to the defendant. The said land was with restriction and required the approval of the state authority to complete the transfer of the land. Further, according to cl 2 of the SPA, the balance purchase

JOBNAME: No Job Name PAGE: 3 SESS: 1 OUTPUT: Fri May 13 11:08:05 2011
//caseml/case/mlj/2011_008_mlj_149

price of the land was to be paid on or before 16 January 1996, the completion date. However, the plaintiff had failed to pay the purchase price on the completion date and the defendant had failed to obtain the approval of the state authority to enable the perfection of the transfer to the defendant. Further, the defendant had planted palm oil trees on the land. Nevertheless, the plaintiff after almost six years of the signing of the SPA issued a notice of demand to the defendant demanding the specific performance under the SPA and damages. Clause 4 of the SPA stated that the defendant was responsible for the preparation of all the instruments of transfer of the land to the plaintiff. The defendant alleged that, based on cl 17 of the SPA, he had tried to take the plaintiff to the land office to make the application to obtain the approval of the state authority but was unsuccessful. Instead, the plaintiff denied that the defendant had called him to the land office and further refuted the defendant's contention that the plaintiff was not interested to purchase the land as the land was a swamp land. The defendant further stated that he did not receive the personal details of the plaintiff for the purposes of filling the information in the transfer application form.

Held, dismissing the plaintiff's claim with costs:

(1) Clause 4 of the SPA must be interpreted as the defendant's responsibility to prepare all the instruments of transfer of the land o the plaintiff and the approval of the state authority was not necessary until then. Although the plaintiff required the defendant to execute the instruments of transfer and other necessary documents for the purposes of the transfer, it did not mean that the transfer could be registered without the approval of the state authority. When the plaintiff failed to pay the balance of the purchase price on or before 16 January 1996, the failure was against the fundamental terms of the SPA. Hence, the plaintiff had breached the agreement. *Ching Yik Development Sdn Bhd v Setapak Heights Development Sdn Bhd* [1998] 3 MLJ 675 referred (see paras 9–10).

(2) The plaintiff himself had failed to give cooperation to the defendant to enable the defendant obtain the approval for the transfer of the land to the state authority. Thus the plaintiff could not blame the defendant for the defendant's failure to obtain the approval. Thus the defendant did not breach the SPA when he did not obtain the approval. The plaintiff had breached the SPA and was not entitled to the relief of specific performance according to s 23(b) of the Specific Relief Act 1950 (see paras 16–17).

(3) The plaintiff had been quiet for almost six years from the date of the completion before directing his solicitor to issue a notice of demand to the defendant. This was a planned action, when the notice of demand was issued at the time the palm oil trees on the land had grown. Hence, the principles of laches which was raised by the defendant against the

JOBNAME: No Job Name PAGE: 4 SESS: 1 OUTPUT: Fri May 13 11:08:05 2011
//caseml/case/mlj/2011_008_mlj_149

plaintiff for the specific performance was applicable and thus the plaintiff's application was dismissed. *M Ratnavale v S Lourdenadin* [1988] 2 MLJ 371 referred (see para 20).

(4) As it was the plaintiff who had breached the agreement thus the issue of losses suffered by the plaintiff did not arise and the deposit money paid by the plaintiff was forfeited to the defendant (see paras 21–22).]

Nota-Nota

Untuk kes mengenai kelewatan melampau dalam memulakan tuntutan, lihat 3 *Mallal's Digest* (4th Ed, 2010 Reissue) perenggan 4415.
Untuk kes-kes mengenai perjanjian jual beli tanah, lihat 3 *Mallal's Digest* (4th Ed, 2010 Reissue) perenggan 5216–5227.

Kes-kes yang dirujuk

Ching Yik Development Sdn Bhd v Setapak Heights Development Sdn Bhd [1998] 3 MLJ 675, MR (dirujuk)
Ganam d/o Rajamany v Somoo s/o Sinnah [1984] 2 MLJ 290, MP (dirujuk)
M Ratnavale v S Lourdenadin [1988] 2 MLJ 371, MA (diikut)

Simon Tong (Simon Tong & Partners) bagi pihak plaintif.
CG Tan (Soh Yok Lam & Co) bagi pihak defendan.

Umi Kalthum PK:

TUNTUTAN

[1] Tuntutan plaintif terhadap defendan adalah berdasarkan suatu perjanjian jual beli bertarikh 17 Oktober 1995 ('perjanjian tersebut') yang disempurnakan oleh plaintif sebagai pembeli dan defendan sebagai penjual untuk sebidang tanah yang dipegang di bawah hak milik HS(M)2489 Lot 5333 Mukim Chaah, Johor ('hartanah itu') pada harga jualan sebanyak RM27,387.36. Plaintif menuntut:

(a) satu dikri pelaksanaan spesifik terhadap defendan menghendaki defendan menyampaikan kepada peguamcara plaintif Tetuan Bala dan Co dalam tempoh tujuh hari dari tarikh perintah mahkamah ini salinan asal surat hak milik hartanah itu dan juga melaksanakan surat cara pindah milik dalam Borang 14A dan lain-lain dokumen yang diperlukan untuk memindah milik hartanah itu kepada plaintif;

(b) Penolong Kanan Pendaftar Mahkamah Tinggi Johor Bahru diberi kuasa untuk melaksanakan segala dokumen yang diperlukan untuk memindah milik hartanah itu kepada plaintif jika defendan gagal dan / atau enggan berbuat demikian;

JOBNAME: No Job Name PAGE: 5 SESS: 1 OUTPUT: Fri May 13 11:08:05 2011
//caseml/case/mlj/2011_008_mlj_149

(c) atau secara alternatif, penghakiman direkodkan terhadap defendan untuk membayar kepada plaintif ganti rugi yang akan ditaksirkan oleh Penolong Kanan Pendaftar Mahkamah Tinggi Johor Bahru;

(d) ganti rugi sampingan kepada plaintif akibat kehilangan penggunaan dan hasil daripada hartanah itu yang akan ditaksirkan oleh mahkamah; dan

(e) faedah dan kos.

FAKTA

[2] Adalah dipersetujui oleh kedua-dua pihak bahawa plaintif dan defendan telah memasuki perjanjian tersebut untuk plaintif membeli hartanah itu daripada defendan dengan harga RM27,387.36. Plaintif telah membayar sebanyak RM5,000 sebagai bayaran deposit kepada defendan. Hartanah itu adalah tanah jenis *group settlement area* ('GSA') dan terdapat sekatan serta perlu mendapatkan kelulusan pihak penguasa negeri.

[3] Mengikut klausa 2 perjanjian tersebut, baki harga belian hartanah itu hendaklah dibayar pada 16 Januari 1996 ('tarikh penyelesaian') atau lebih awal atas pilihan plaintif.

[4] Plaintif telah gagal membuat bayaran baki harga belian hartanah itu pada tarikh penyelesaian itu. Defendan telah gagal memperolehi kelulusan pihak penguasa negeri untuk pindah milik hartanah itu dari defendan kepada plaintif.

[5] Apabila plaintif telah gagal membuat bayaran baki harga belian hartanah itu pada tarikh penyelesaian, defendan telah menanam pokok-pokok kelapa sawit di hartanah itu. Hampir enam tahun selepas perjanjian tersebut disempurnakan barulah plaintif telah mengeluarkan notis tuntutan bertarikh 1 Ogos 2001 ('notis tuntutan') kepada defendan untuk menuntut pelaksanaan spesifik di bawah perjanjian tersebut dan ganti rugi. Notis tuntutan itu diikuti dengan pemfailan writ dan pernyataan tuntutan bertarikh 27 September 2001 dalam kes ini pada 3 Oktober 2001 untuk menuntut perkara-perkara yang disebut sebelum ini.

ISU YANG PERLU DIBICARAKAN

[6] Kedua-dua pihak telah bersetuju isu-isu berikut perlu dibicarakan:

(a) sama ada defendan telah ingkar perjanjian tersebut dengan tidak membuat permohonan kelulusan kepada pihak penguasa negeri pada atau sebelum 16 Januari 1996;

JOBNAME: No Job Name PAGE: 6 SESS: 1 OUTPUT: Fri May 13 11:08:05 2011
//caseml/case/mlj/2011_008_mlj_149

(b) sama ada plaintif telah ingkar perjanjian tersebut dengan kegagalan menyempurnakan bayaran baki harga jualan pada atau sebelum 16 Januari 1996 dan/atau menghadirkan diri di pejabat tanah berkaitan untuk berurusan permohonan untuk kebenaran pindah milik;

(c) sama ada plaintif telah mengalami kerugian akibat daripada kegagalan pihak-pihak menyempurnakan perjanjian tersebut;

(d) sama ada plaintif berhak kepada pelaksanaan spesifik perjanjian tersebut dan/atau ganti rugi;

(e) sama ada plaintif hanya berhak kepada pemulangan wang sejumlah RM5,000 sahaja tanpa apa-apa faedah;

(f) sama ada alasan kelewatan dan/atau kelambatan ('laches') di pihak plaintif untuk mengambil tindakan ini mahkamah tidak seharusnya membenarkan permohonan untuk pelaksanaan spesifik.

ISU PERTAMA DAN ISU KEDUA

[7] Memandangkan kedua-dua isu ini berkait rapat saya akan menimbangkannya bersekali. Bagi menjawab isu-isu ini, rujukan perlulah dibuat kepada peruntukan klausa 2, 4, 5, 8 dan 17(B) perjanjian tersebut seperti berikut:

2. The Purchaser shall, upon the execution of this agreement pay to the Vendor the sum of Ringgit Malaysia Five Thousand (RM5,000.00) only (the receipt of which the Vendor hereby acknowledges) by way of deposit and part-payment of the purchase price, and the balance of the purchase price shall be paid on the 16th day of January 1996 or earlier at the option of the Purchaser (hereinafter called 'Completion Date').

4. On the Completion Date, the Purchaser shall pay to the Vendor the balance of the purchase price in the sum of Ringgit Malaysia Seventeen Thousand Six Hundred Fifty Seven and Cents Sixty Three (RM 17,657.63) only and the Vendor shall deliver to the Purchaser a valid and registrable Memorandum of Transfer properly executed by the Vendor in favour of the Purchaser and / or his nominee or assign together with the issue document of title, adequate copies of the stamp duty valuation forms duly executed by the Vendor, and any other documents necessary to convey a good title to the property and shall also deliver vacant possession of the said Land; and in addition the Vendor hereby undertakes to execute any documents and do any or other acts and things if necessary in order to enable the registration of the transfer to be perfected.

5. The title to the said property shall pass to the Purchaser on the Completion Date and in the event of any accidental fire or other damage done to the said Land prior to the Completion Date, the Purchaser shall have the option either:-

   (i) To complete the purchase herein; or

   (ii) To terminate this agreement whereby the Vendor agrees to refund the

JOBNAME: No Job Name PAGE: 7 SESS: 1 OUTPUT: Fri May 13 11:08:05 2011
//caseml/case/mlj/2011_008_mlj_149

aforesaid deposit and part-payment of the sale price without interest to the Purchaser whereupon this agreement shall be treated as null and void.

8. All quit rents, assessments and other outgoings shall be borne and paid by the Vendor up to the Completion Date and thereafter the same shall be borne and paid by the Purchaser.

17.B The both parties hereby are agreed that in the event that should the Vendor fail to obtain the approval from the relevant authority to transfer the said Land to the Purchaser and the Vendor shall refund the sum of Malaysia Ringgit Five Thousand (RM5,000.00) only to the Purchaser free from interest and the Purchaser shall thereafter deliver vacant prossession of the said Land to the Vendor without claiming any compensation.

Plaintif telah memungkiri terma perjanjian tersebut

[8] Setelah saya menelitikan peruntukan klausa-klausa tersebut, saya bersetuju dengan hujahan peguamcara defendan bahawa plaintif mestilah membayar baki harga jualan selewat-lewatnya pada 16 Januari 1996 atau lebih awal atas pilihan plaintif dan pembayaran baki harga jualan itu tidak tertakluk kepada pemerolehan kebenaran memindah milik dari pihak penguasa negeri. Klausa 2 dan 4 jelas memperuntukkan sedemikian. Dengan pembayaran baki harga jualan pada tarikh penyelesaian, maka, mengikut klausa 5, hak milik hartanah itu 'shall pass to the Purchaser on the Completion Date'. Memandangkan hak milik hartanah itu hendaklah dipindah kepada pembeli/plaintif pada tarikh penyelesaian, maka diperuntukkan di klausa 8 bahawa semua cukai pintu, cukai tanah dan lain-lain perbelanjaan 'shall be borne and paid by the Vendor up to the Completion Date and thereafter the same shall be borne and paid by the Purchaser'. Kedudukan plaintif/pembeli dan defendan/penjual ini seterusnya boleh dilihat dengan merujuk kepada klausa 17(B) di mana diperuntukkan dengan khususnya bahawa jika defendan gagal memperolehi kelulusan pihak berkuasa yang berkenaan untuk pemindahan milik hartanah itu, kepada plaintif, defendan dikehendaki memulang RM5,000 bebas dari faedah dan plaintif 'shall thereafter deliver vacant possession of the said Land to the Vendor without claiming any compensation'.

[9] Tanggungjawab defendan di bawah klausa 4 adalah pada tarikh penyelesaian itu dikehendaki 'deliver to the Purchaser a valid and registrable Memorandum of Transfer properly executed by the Vendor in favour of the Purchaser … and any other documents necessary to convey a good title to the property and shall also deliver vacant possession of the said Land …'. Bagi saya, klausa 4 perlu ditafsirkan sebagai tanggungjawab defendan menyediakan segala surat cara pindah milik hartanah itu kepada plaintif dan pada takat itu tidak semestinya kelulusan pihak penguasa negeri diperolehi. Sebab itulah jika kelulusan pihak penguasa negeri tidak dapat diperolehi oleh defendan, peruntukan klausa 17(B) diadakan. Berdasarkan tafsiran inilah yang

JOBNAME: No Job Name PAGE: 8 SESS: 1 OUTPUT: Fri May 13 11:08:05 2011
//caseml/case/mlj/2011_008_mlj_149

menyebabkan plaintif membuat permohonan ini dengan *prayer-prayer* yang dipohon itu memandangkan plaintif pasti tahu bahawa walaupun beliau menghendaki defendan melaksanakan surat cara pindah milik dan lain-lain dokumen yang diperlukan bagi tujuan pindah milik itu, ini tidak bermakna pindah milik boleh didaftarkan tanpa kelulusan pihak penguasa negeri.

[10] Tidak dipertikaikan bahawa plaintif tidak membayar baki harga jualan pada atau sebelum 16 Januari 1996. Maka memandangkan bahawa terma bayaran itu adalah merupakan suatu terma asas (*fundamental term*) perjanjian tersebut, saya dapati plaintif telah melakukan kemungkiran perjanjian tersebut (lihat kes Mahkamah Rayuan *Ching Yik Development Sdn Bhd v Setapak Heights Development Sdn Bhd* [1998] 3 MLJ 675).

Adakah defendan ingkar perjanjian tersebut dengan tidak membuat permohonan kelulusan kepada pihak penguasa negeri

[11] Walaupun perjanjian tersebut pada amnya tidak membuat peruntukan nyata bahawa adalah tanggungjawab defendan untuk memohon kelulusan pindah milik dari pihak penguasa negeri, akan tetapi bagi saya terdapat peruntukan 'Special Condition' B dalam klausa 17 yang telah memperuntukkan '... both parties hereby are agreed that in the event that should the Vendor fail to obtain the approval from the relevant authority to transfer the said Land to the Purchaser …' Dengan itu, adalah jelas defendan mempunyai tanggungajwab untuk memperolehi kelulusan penguasa negeri itu.

[12] Tetapi mengikut defendan, beliau telah melalui broker bersama Phang Seng Yong, mengajak plaintif untuk pergi ke Pejabat Tanah Labis untuk membuat permohonan kelulusan pihak penguasa negeri memandangkan kedua-dua pihak penjual dan pembeli perlu mengisi butir-butir peribadi masing-masing dan menandatangani borang permohonan itu. Borang itu terdapat di ms 1–5, IDD. Plaintif telah enggan berbuat demikian. Mengikut defendan lagi, plaintif dan suaminya juga tidak memberi butir-butir peribadi mereka untuk diisikan dalam borang permohonan pindah milik itu, mahupun Agensi Perkhidmatan Han Long memberikannya kepada defendan.

[13] Mengikut plaintif, beliau telah membekalkan butir-butir peribadinya dan suaminya kepada defendan pada tarikh beliau dan suaminya pergi ke Agensi Perkhidmatan Han Long pada 17 Oktober 1995. Akan tetapi apabila peguamcara defendan menyoal sejurus kemudian di mana dokumen-dokumen yang beliau telah bekalkan kepada defendan, plaintif telah menjawab 'Tidak diberi kepada saya'. Apabila saya telah mengulangi soalan-soalan sebelum itu serta jawapan plaintif untuk plaintif memahami soalan itu, plaintif telah menjawab:

JOBNAME: No Job Name PAGE: 9 SESS: 1 OUTPUT: Fri May 13 11:08:05 2011
//caseml/case/mlj/2011_008_mlj_149

Sebenarnya butir-butir peribadi saya dan suami saya telah diberi kepada Agensi Perkhidmatan Han Long dan bukan kepada Defendan.

Apabila disoal lanjut, plaintif telah menjawab:

Q: Setujukah memandangkan Defendan tidak diberi maklumat peribadi kamu dan suami kamu adalah mustahil bagi Defendan memohon kebenaran memindah milik tanah itu?

A: Saya telah menelefon kepada Agensi Perkhidmatan, saya dimaklumkan butir-butir peribadi saya dan suami saya telah diberikan kepada Defendan.

Ini menunjukkan plaintif telah berubah-ubahkan jawapannya mengikut keadaan soalan-soalan yang diajukan bagi menutup apa-apa kekurangan jawapannya.

[14] Plaintif telah menafikan defendan telah, melalui broker Phang Seng Yong, mengajak beliau (plaintif) ke pejabat tanah untuk membuat permohonan kelulusan pindah milik sebelum 16 Januari 1996. Plaintif juga menafikan beliau telah melalui broker itu telah memaklumkan kepada defendan bahawa beliau (plaintif) tidak mahu lagi membeli hartanah itu kerana tanah itu tanah paya.

[15] Walaupun keterangan defendan itu tidak dapat disokong secara langsung oleh broker Phang Seng Yong, yang telah meninggal dunia pada 19 Ogos 2003 (ms 1, IDD3), saya tetap menerima versi defendan itu sebagai yang lebih bermunasabah daripada versi plaintif kerana versi defendan adalah konsisten dengan perkara-perkara berikut:

(a) Mengikut defendan, mendiang broker telah memberitahu beliau sebelum 16 Januari 1996 bahawa plaintif marah broker itu kerana memperkenalkan tanah yang sentiasa dibanjiri air kepadanya dan bahawa plaintif tidak mahu tanah itu lagi. Sekiranya defendan hendak mengusahakan hartanah itu, biarlah defendan berbuat demikian;

(b) hartanah itu pada masa itu penuh dengan belukar dan tiada pokok getah;

(c) saksi kedua plaintif, SP2, yang merupakan penilai dan yang telah membuat penilaian terhadap hartanah itu, telah bersetuju dengan cadangan peguamcara defendan semasa pemeriksaan balas bahawa hartanah itu 'prone to flooding' kerana hartanah itu adalah bersebelahan dengan tebing sungai. SP2 juga bersetuju bahawa hartanah itu tidak ditanam dengan pokok getah mahupun pokok kelapa sawit, dan bahawa hartanah itu 'Covered with shrubs and wild trees. It's not under cultivation';

(d) plaintif sendiri telah berdiam diri hampir enam tahun tanpa membuat apa-apa pertanyaan mahupun pertanyaan dari semasa ke semasa kepada defendan mengapa perjanjian tersebut tidak dilaksanakan sepenuhnya.

JOBNAME: No Job Name PAGE: 10 SESS: 1 OUTPUT: Fri May 13 11:08:05 2011
//caseml/case/mlj/2011_008_mlj_149

Sikap berdiam diri plaintif itu adalah bagi saya konsisten dengan yang didakwa penolakan pembelian beliau terhadap hartanah itu;

(e) apabila hartanah itu diusahakan oleh defendan dengan menanam pokok kelapa sawit selepas tarikh 16 Januari 1996 atas anggapan beliau plaintif tidak lagi berminat meneruskan perjanjian tersebut, dan setelah hampir enam tahun itu, barulah plaintif mula membangkitkan hak-haknya di bawah perjanjian tersebut melalui notis tuntutannya dan tindakan guaman ini;

(f) saya sendiri telah membuat catitan terhadap 'demeanour' defendan di mana saya telah mencatit:

> Mahkamah mendapati saksi SD1 merupakan saksi yang memberi keterangan yang tulus ikhlas. Beliau merupakan seorang yang tidak mempunyai muslihat apabila memberi apa-apa jawapan kepada peguam-peguam.

[16] Berdasarkan dapatan fakta saya itu, saya dapati plaintif sendiri telah gagal memberi kerjasama kepada defendan untuk membolehkan defendan membuat permohonan kelulusan pindah milik hartanah itu kepada penguasa negeri. Oleh itu plaintif tidak boleh mempersalahkan defendan atas kegagalan defendan memperolehi kelulusan itu dan saya dapati dengan itu defendan tidak ingkar perjanjian tersebut apabila tidak dapat memperolehi kelulusan itu. Yang ingkar perjanjian tersebut adalah plaintif sendiri.

ISU KEEMPAT

[17] Berdasarkan kepada apa yang dinyatakan sebelum ini, adalah jelas plaintif sendiri telah memungkiri syarat dan/atau terma perjanjian tersebut. Maka menurut s 23(b) Akta Relief Spesifik 1950, plaintif tidak berhak kepada relief pelaksanaan spesifik. Seksyen 23(b) Akta tersebut memperuntukkan bahawa:

> 2.3 Specific performance of a contract cannot be enforced in favour of a person —
>
> (a) ...
>
> (b) who has become incapable of performing, or violates, any essential term of the contract that on his part remains to be performed; …

[18] Dalam kes Mahkamah Persekutuan *Ganam d/o Rajamany v Somoo s/o Sinnah* [1984] 2 MLJ 290, Hakim Mahkamah Persekutuan Seah (yang memberikan penghakiman mahkamah itu) telah memutuskan di ms 297 dan 298 seperti berikut:

JOBNAME: No Job Name PAGE: 11 SESS: 1 OUTPUT: Fri May 13 11:08:05 2011
//caseml/case/mlj/2011_008_mlj_149

> Now, in a suit for specific performance, a party treated and was required by the court to treat the contract as still subsisting. He had in that suit to allege, and if the fact was traversed, he was required to prove a continuous readiness and willingness, from the date of the contract to the time of the hearing, to perform the contract on his part. Failure to make good that averment brought with it the inevitable dismissal of his suit.
>
> In our judgment, in the context of this case, it was not sufficient for a purchaser to prove that he had at all times been ready and willing to complete the sale; he must also prove that he had performed or had been at all times been ready and willing to perform his part of the contract … or his part of the obligations under the contract as fixed or interpreted by the court …

[19] Sebagaimana yang telah didapati sebelum ini, plaintif telah gagal membayar baki harga jualan pada atau sebelum 16 Januari 1996, telah gagal membekalkan butir-butir peribadi beliau dan suami beliau kepada defendan untuk tujuan membuat permohonan kelulusan pindah milik hartanah itu dan telah memaklumkan bahawa beliau tidak lagi mahu membeli hartanah itu, semua ini jelas menunjukkan bahawa plaintif tidak bersedia melaksanakan tanggungjawabnya di bawah perjanjian tersebut dan telah dengan itu memungkiri perjanjian tersebut. Oleh itu plaintif tidak berhak kepada pelaksanaan spesifik perjanjian tersebut mahupun kepada ganti rugi.

ISU KEENAM

[20] Saya telah pun sebelum ini merujuk kepada fakta bahawa plaintif telah berdiam diri hampir enam tahun dari tarikh penyelesaian itu sebelum beliau mengarahkan Tetuan Bala dan Co mengeluarkan notis tuntutan itu bertarikh 1 Ogos 2001. Bagi saya, secara dirancang, notis tuntutan itu dikeluarkan pada masa tanaman kelapa sawit di hartanah itu sudah membesar. Atas autoriti kes Mahkamah Agung *M Ratnavale v S Lourdenadin* [1988] 2 MLJ 371, saya bersetuju bahawa prinsip laches yang dibangkitkan oleh defendan terhadap tuntutan plaintif untuk pelaksanaan spesifik terpakai dan dengan itu tuntutan plaintif itu adalah ditolak. Hashim Yeop A Sani (hakim Mahkamah Agung) telah memutuskan dalam kes tersebut di ms 378 bahawa:

> ... The Limitation Act is to determine the period after which the plaintif should be barred from instituting a proceedings. But delay and laches are factors which have to be considered whether it would be proper for the court to exercise the discretionary power to grant the remedy of specific performance. Section 32 of the Limitation Act 1953 clearly provides that nothing in the Act shall affect any equitable jurisdiction to refuse relief on the grounds of acquiescence, laches or otherwise …

ISU KETIGA

[21] Memandangkan bahawa saya telah mendapati bahawa plaintif sendiri

JOBNAME: No Job Name PAGE: 12 SESS: 1 OUTPUT: Fri May 13 11:08:05 2011
//caseml/case/mlj/2011_008_mlj_149

telah memungkiri perjanjian tersebut maka isu kerugian yang dialami oleh plaintif itu tidak timbul untuk dipertimbangkan oleh saya.

ISU KELIMA

[22] Isu kelima adalah berkenaan dengan pemulangan wang deposit RM5,000. Defendan telah membayar wang tersebut ke dalam mahkamah pada 19 April 2006. Berdasarkan peruntukan klausa 6 perjanjian tersebut, wang RM5,000 adalah dilucuthak (*forfeited*) kepada defendan memandangkan kemungkiran-kemungkiran plaintif itu di bawah peruntukan klausa 6 perjanjian tersebut.

KESIMPULAN

[23] Berdasarkan alasan-alasan saya di atas, saya menolak tuntutan plaintif itu dengan kos RM15,000, dan wang sebanyak RM5,000 yang dibayar ke dalam mahkamah oleh defendan dipulangkan kepada defendan.

Tuntutan plaintif ditolak dengan kos.

Dilaporkan oleh Mashrifah Ravendran